



同成长 共分享

创典全程市场周报

2017年第2期【2017.1.9-2017.1.15】

2017年1月15日

资源信息中心

PART1：热点速读

【政策纵览】

➤ 陕西发展住房租赁市场，鼓励库存商品房出租

省政府办公厅发布加快培育和发展住房租赁市场的实施意见，以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。一是鼓励房地产开发商出租库存商品房；二是开展商品房项目配建租赁住房试点。

创典点评：完善住房租赁市场体系，进一步加快去库存。

➤ 央行：保持货币政策稳健中性，继续落实差别化住房信贷政策

央行工作会议提出了 2017 年工作的主要任务：一是保持货币政策稳健中性；二是继续做好供给侧结构性改革金融服务工作；三是切实防范化解金融风险；四是稳妥推进重点领域和关键环节的金融改革；五是持续推动金融市场平稳健康发展。六是完善人民币国际化的政策框架和基础设施；七是深度参与全球经济金融治理；八是进一步推动外汇管理体制变革；九是不断加强金融基础设施建设和管理；十是全面提高金融服务与管理水平。

创典点评：防范金融风险，保持经济平稳健康发展的举措。

【行业速递】

- 1、沪灞管委会发布最新消息：沪灞生态区将着力推动 500 亿万达文化旅游城，深圳宝能集团千亿产业集群落地。
- 2、融创中国 1 月 9 日晚间公告，全资子公司融创房地产与北京链家签订增资协议，融创房地产将通过增资以 26 亿元的价格获得北京链家 6.25% 的股权。
- 3、保利酒店管理有限公司首个自营中端 N+ 酒店品牌正式入驻津东新城保利金香槟，N+ 酒店以“轻时尚”酒店的品牌定位，独创 New Style、Natural、Nice、Natty、Nestle 为核心的“5N”品牌理念。
- 4、恒大与物美集团签署合作协议，拓展社区购物服务。
- 5、中洲控股 34 亿收购华南城 23.2% 的股权，成为第一大股东。
- 6、万科收购绿城阳光或 40% 的股权，获中投发展相应的资产包。

PART2：创典看市

【土地市场】

1、土地出让

本周无土地出让

2、土地成交

区域	板块	地籍编码	地块位置	用途	面积(亩)	规划容积率	成交总价(万元)	亩均价(万元/亩)	楼面地价(元/m ²)	竞得单位
经开	市政府板块	JK3-37-861	经开区常青二路北侧, 点观路西侧	住宅、商服	26.25	≤4.50	13017	495.98	1653.26	西安惠风房地产开发有限公司
航天	航天板块	HT01-24-42	航天基地航天西路与航三路十字西南角	商服(加油站)	5.35	≤0.21	1700	317.70	22692.58	陕西华晟石油化工有限公司
经开	市政府板块	JK3-37-860	经开区永徽路东侧, 规划路北侧	住宅、商服	9.36	≤5.08	4902	523.77	1546.57	陕西秦皇房地产开发有限公司
高陵	高陵板块	610126202102GB00013	高陵区鹿苑大寨以东, 皇册村四组以西, 高陵民政局新址以南	商服	51.62	≤1.59	3232	62.62	590.73	高陵幸福田园实业有限公司
高新	高新核心板块	GX1-6-4-3	雁塔区科技路与太白南路十字西南角	商服	6.41	≤9.30	9961	1553.01	2504.84	陕西合创置业地产有限公司



第2周西安土地市场成交5宗土地,共成交土地面积98.99亩。其中JK3-37-861被西安惠风房地产开发有限公司竞得,成交地价13017万元,楼面地价1653元/平米;JK3-37-860被陕西秦皇房地产开发有限公司竞得,成交地价4902万元,楼面地价1547元/平米。

【新房市场】

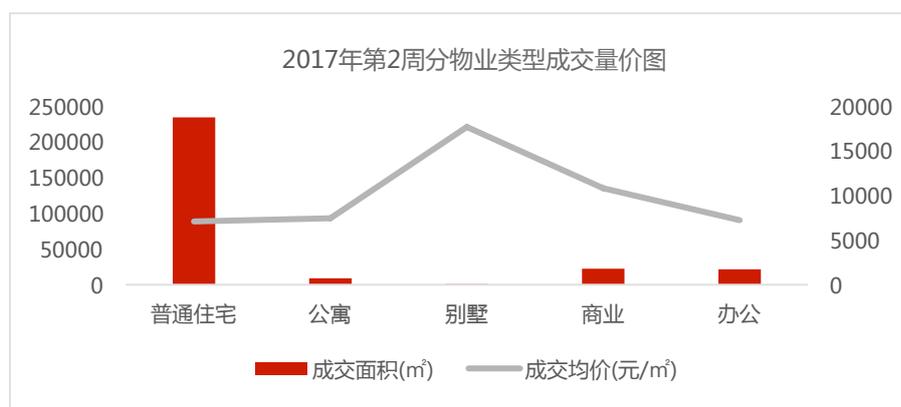
电话: 029---88450100

传真: 029---88450100—806

网址: www.trenda.cn

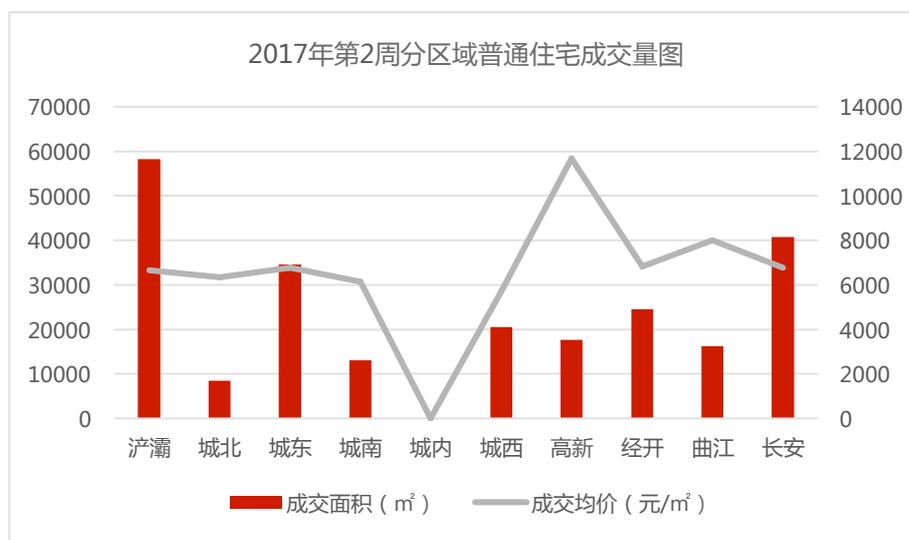
本周西安全市商品房共成交了 29.91 万口(环比下跌 3.76%) , 合计 3029 套(环比上涨 3.38%) , 成交金额为 21.80 亿元, 成交均价 7289 元/口 (环比下跌 16.48%) 。本周普通住宅共成交 23.43 万口 (环比下跌 10.54%) , 成交套数为 2183 套(环比下跌 5.05%) , 成交金额为 16.53 亿元, 成交均价是 7058 元/口 (环比上周下跌 16.48%) 。

分物业类型来看：第 2 周普通住宅共成交 23.43 万口, 环比下跌 10.54% , 占总成交量的 81% ; 公寓和别墅成交量均下跌, 分别成交 0.94 万口和 0.087 万口 ; 商办物业受集中备案影响, 成交量较上周大幅上涨, 其中商业成交 2.24 万口, 环比上涨 209% ; 办公成交 2.17 万口 环比上涨 451% ; 价格也受商办项目低价位集中备案影响, 商业价格环比下跌 34% , 办公环比下跌 23% , 拉低整体商品房价格。



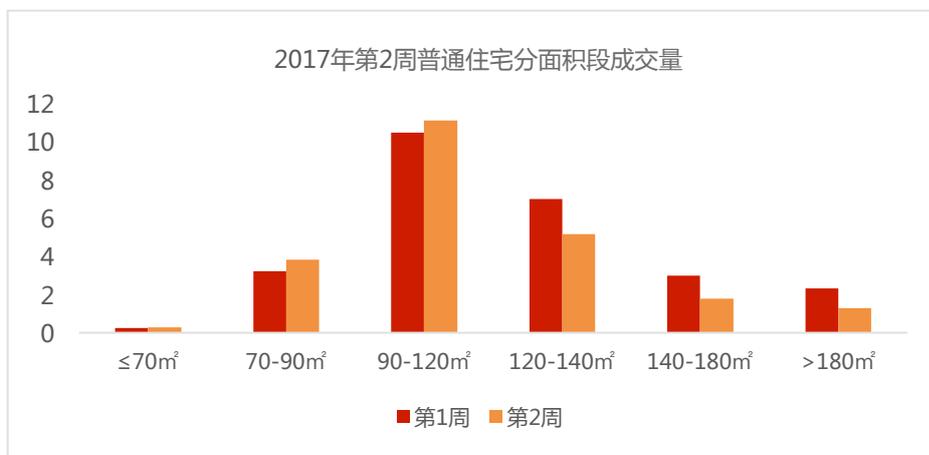
数据来源：创典数据库

分区域成交来看：第 2 周浐灞区域普通住宅成交 5.83 万口, 居各区域首位, 占比 25% ; 其次长安区域成交 4.08 万口, 占比 17% ; 城东区域成交 3.46 万口, 位居第三。价格方面排名前三的依次是高新 11679 元 / 口、曲江 7996 元 / 口、经开 6822 元 / 口。



数据来源：创典数据库

分面积段成交来看：第2周普通住宅90-120㎡面积段成交依然居首位，成交量11.1万㎡，环比上涨6.22%，占总成交量的47%；120-140㎡面积段成交5.14万㎡，环比下跌26%，仍居第二位；70-90㎡面积段，成交量3.81万㎡，占总成交量的16%；从分面积段成交量可以看出：市场的主力成交面积仍基于刚需层面。



数据来源：创典数据库

普通住宅成交排行

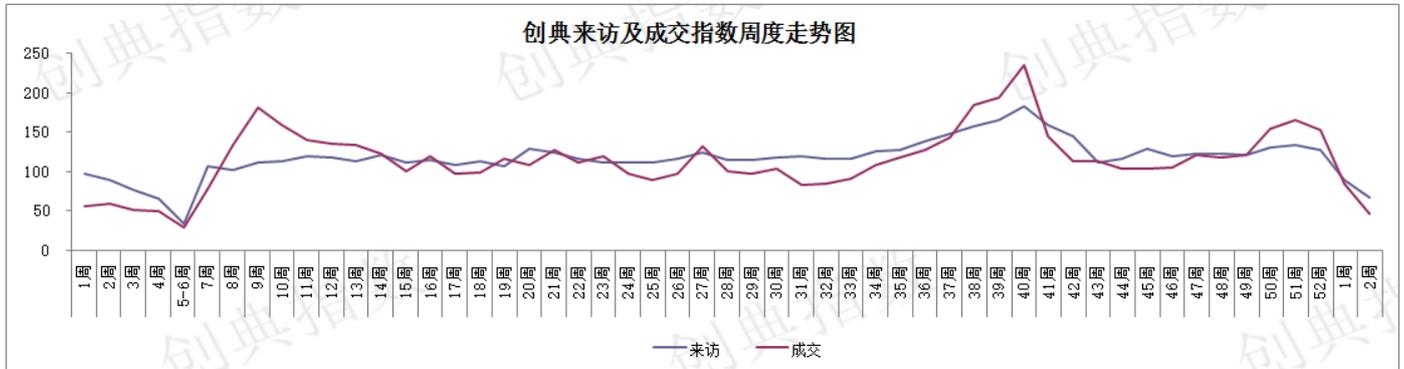
排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	华清学府城	1.56	22045.55	203	7083.29
2	龙湖·香醍国际社区	1.02	14508.77	153	7031.06
3	中大国际 THE CITY	0.85	2167.52	6	39407.42
4	旭景清园	0.66	9708.61	91	6802.15
5	合能公馆	0.65	8698.28	90	7520.23
6	唐顿庄园	0.59	7594.45	76	7706.32
7	智慧新城	0.43	7013.55	70	6185.49
8	万景荔枝湾	0.42	7307.55	71	5691.86
9	御锦城	0.41	6303.51	67	6429.35
10	林邑	0.40	6158.10	59	6500.92

PART3：创典监测

【创典指数】

创典指数显示,2017年第2周来访、成交持续下滑。第2周监控样本项目本周平均成交4套,环比减少4套;

来访指数67,环比下降22个点。



(关于创典指数:创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据,综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出,成交指数由各项目平均成交套数换算得出,旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

【新盘亮相】

本周无新入市项目。

【开盘追踪】

区域	项目名	推售产品	推货量	蓄客时间	认筹数	认购数	去化率	成交均价(元/m ²)
城北	碧桂园凤凰城	高层 95-115 小高 125-135 洋房 115-140	1100	41天	1500	980	89%	高层 6700(精装) 小高层 7800(精装) 洋房 8500(精装)
城西	恒大翡翠龙庭	94-125	824	50天	670	400	49%	7500(精装)
经开	恒大国际城	高层 74-130 洋房 113-182	285	25天	173	109	38%	高层 6100(毛坯) 高层 7400(精装) 洋房 8800(精装)

【创典全程简介】

创典全程地产机构于 2000 年 8 月成立于深圳，2001 年进入西安。西安创典全程经过 17 年发展，无论从人员规模，项目数量及年销售额，均已成为西安地区排名首位的房地产代理公司。业务范围涵盖咨询顾问、营销策划、销售代理和金融服务等。目前创典全程在编 1500 余人，西安本地在售项目超过 70 个，2016 年销售额 180 亿。

西安创典全程操作代表项目有：御锦城、曲江公馆和园、万科城、万科金色悦城、万科大明宫、金地西洋公元、金地翔悦天下、金地格林格林、天朗大兴郡、天朗蔚蓝东庭、融创珑府、中海紫御华府、中海城、阳光城丽兹公馆、阳光城西西安小镇、雅居乐御宾府、高新红枫林、高新卡芭拉、中贸广场、曲江华著中城、招商依云曲江、中航华府、湾流、华润二十四城、金辉世界城、保利曲江春天里、华侨城天鹅堡、碧桂园凤凰城、碧桂园天玺等。

凭借在西安多年专注深耕形成的客户资源积累、人才梯队厚度和专业能力，以及超强的团队凝聚力和执行力，创典全程代理长期保持优势明显的骄人销售业绩，被业界誉为“销售铁军”。

【联系方式】

联系电话：88450100

公司地址：西安市高新区唐延路旺座现代城 B 座 21 层（整层）

公司网址：<http://www.trenda.cn>

【免责声明】

本报告中所有数据均为创典信息中心采集整理，出自创典信息数据库，由于信息采集范围有限，所提供数据仅作为参考使用。本报告的版权归西安创典全程地产机构所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上声明。